

**UCHWAŁA NR LXXXVII.474.2024  
RADY GMINY MASŁOWICE**

z dnia 6 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Masłowice na lata 2024 - 2029**

Na podstawie art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz.40, 572, 1463, 1688 ) art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Masłowice na lata 2024 - 2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłowice.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mariusz Sarna**

Załącznik do uchwały Nr LXXXVII.474.2024

Rady Gminy Masłowice

z dnia 6 marca 2024 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MASŁOWICE NA LATA 2024 – 2029**

### **I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Masłowice nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy Masłowice.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Masłowice zwanego dalej "zasobem" wchodzi 16 lokali mieszkalnych znajdujących się w:

1) w Przerębie:

- a) w byłej lecznicy jeden lokal o pow. 86,60 m<sup>2</sup>, "wyposażenie lokali: c.o, c.w., instalacja wodno - kanalizacyjna, łazienka",
- b) w budynku wodomistrzówki 2 lokale o pow. 52,80 m<sup>2</sup> każdy wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną, łazienkę,
- c) w budynku hydrofornii - jeden lokal o pow. 59 m<sup>2</sup> wyposażony w c.o, c.w, i łazienkę,
- d) w budynku po byłym przedszkolu 1 lokal: – o pow. 60 m<sup>2</sup> wyposażone w bieżącą wodę,
- e) jeden lokal o pow. 52 m<sup>2</sup> wyposażony w bieżącą wodę;

2) w Kraszewicach dwa lokale każdy po 52,40 m<sup>2</sup> wyposażone w c.o, c.w, łazienkę;

3) w Masłowicach 7 lokali:

- a) dwa lokale po 59 m<sup>2</sup> każdy,
- b) dwa lokale po 62 m<sup>2</sup> każdy,
- c) dwa lokale po 43,20 m<sup>2</sup> każdy,
- d) jeden lokal o pow. 58 m<sup>2</sup> - wyposażone w c.o, c.w, instalację wodno - kanalizacyjną i łazienki;

4) jeden lokal w Ochotniku o pow. 32 m<sup>2</sup> wyposażony w bieżącą wodę.

2. Z zasobu mieszkaniowego wydzielą się jeden lokal socjalny o pow. 32 m<sup>2</sup> położony w Ochotniku.

3. Nie wydzielą się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W latach 2024 - 2029 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

6. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należywym stanie technicznym.

§ 3. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Masłowice może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2 Gmina Masłowice w latach 2024 - 2029 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

§ 4. 1. Gmina Masłowice będzie sukcesywnie przeprowadzać remonty i wszelkie naprawy lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. 1. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy.

3. Zakłada się, że w okresie najbliższych kolejnych 5 lat może nastąpić sprzedaż lokali mieszkalnych.

## **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 6. W gminnym zasobie mieszkaniowym stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale użytkowe.

§ 7. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy.

§ 8. Stawka podstawowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 5%;
- 2) o ile budynek położony jest w centrum - o 5%;
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
  - a) na parterze - o 2%,
  - b) na I piętrze - o 2%;
- 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
  - a) w instalację wodno - kanalizacyjną - o 2%,
  - b) w instalację c.o. - o 2%,
  - c) w łazienkę - o 2%,
  - d) w wc - o 2%.

§ 9. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 3%;
- 2) o ile budynek położony jest na peryferiach - o 5%;
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
  - a) na poddaszu - o 5%,
  - b) który ma okna wyłącznie od strony północnej – o 3%;
- 4) z uwagi na brak wyposażenia lokalu:
  - a) w instalację wodno - kanalizacyjną - o 3%,

- b) w instalację c.o. - o 2%,
- c) w łazienkę - o 2%,
- d) w wc - o 2%.

§ 10. Obniżenie /podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających /podwyższających, wymienionych w § 8 i § 9.

§ 11. 1. Za centrum, przyjmuje się całą miejscowość Masłowice oraz miejscowość Przerąb, a za peryferie wszystkie pozostałe miejscowości.

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. 1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o którym mowa w powołanych przepisach.

4. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 13. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) 5% należnego czynszu, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż: 25% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz niższy niż 35% w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 2% należnego czynszu, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 25% do 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz w przedziale od 35% do 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 14. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Masłowice, w tym w szczególności:

- 1) gospodaruje mieszkaniowym zasobem Gminy Masłowice, zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonuje bieżących przeglądów, oraz zapewnia realizację remontów lokali i budynków;
- 2) wynajmuje lokale zgodnie z uchwalonym przez Radę Gminy Masłowice zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W latach 2024-2029 nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 15. W latach 2024-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dofinansowanie z innych źródeł.

## **VII. Wysokość wydatków w latach 2024 - 2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 16. Prognozowana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2024-2029 przedstawia tabela nr 1:

Rok	Koszty remontów i modernizacji	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty inwestycyjne
2024	30 000,00 zł	3 000,00 zł	-
2025	30 000,00 zł	3 000,00 zł	-
2026	30 000,00 zł	3 000,00 zł	-
2027	45 000,00 zł	5 000,00 zł	-
2028	45 000,00 zł	5 000,00 zł	-
2029	45 000,00 zł	5 000,00 zł	-

§ 17. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu);
- 3) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);
- 4) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy);
- 5) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne- koszty sądowe, regresy, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2024 - 2029 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

#### **VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 18. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wywaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. W latach 2024-2029 działania Gminy Masłowice będą skoncentrowane na utrzymaniu składników gminnego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków niezbędnych na wykonanie remontów bieżących.